

CASA DE RETIROS. INSTITUTO LEON XIII. ORDEN DE LA MERCED. CORDOBA RE FUNCIONALIZACION Y PUESTA EN VALOR.

Arq. Magt. Geovanna Maschio.

geomaschio@yahoo.com

Arq. Ricardo Salgado.

arqsalgado@arnet.com.ar

RESUMEN

En la presente publicación se expone la metodología de trabajo utilizada en la refacción de la casa de retiros del instituto educativo León XIII perteneciente a la orden de la Merced.

Dicho edificio de aproximadamente 2500 m2 cubiertos y 660m2 de galerías cuenta con Protección Patrimonial Municipal 1.

Esta casa se encuentra en el barrio Villa Rivera Indarte, ubicado en el Nord oeste de la ciudad de Córdoba y a una distancia aproximada de 35 km del centro de la ciudad, habiéndose construido aproximadamente en el año 1903, y si bien en estos años la antropización a cambiado las condiciones contextuales del lugar, aun conserva un agradable ambiente semi-rural.

Durante su continuo uso sufrió demoliciones, reformas y ampliaciones de diferente índole y carácter.

Las modificaciones que en este momento estamos realizando tienen que ver con una nueva mirada del edificio, que a través de los años requiere otros usos e intenta mejorar sus prestaciones. A lo largo de la historia ha proporcionado estancias a seminaristas e internos del colegio, utilizada como casa de encuentro espiritual en forma continua y animada por la orden de la merced, hoy también propone albergar grandes grupos de personas pertenecientes a variadas disciplinas.

Las posibilidades de obtener una sistematización con estas características ponen a este edificio en un espacio con grandes ventajas comparativas en un carente mercado hostelero.

En este congreso se describirá el proyecto elaborado y los trabajos realizados hasta la fecha para lograr los objetivos propuestos. Dicho proyecto está contenido en cuatro etapas de las cuales hemos concluido la primera de ellas y parte de la segunda.

La remodelación de este edificio se efectuó con mano de obra local y con un presupuesto acotado proponiéndose metodologías de reparación sencillas, intentado alcanzar con ellas las formas constructivas tradicionales y de buen arte.

El proyecto cuenta con la incorporación de áreas duras y de mayor complejidad, como son los baños, cocinas y salón auditorio, y re-funcionalización de habitaciones, sala capitular, galerías, patios, y equipamientos. También se incluyó las reparaciones de la Iglesia del colegio y proyecto de iluminación para áreas interiores y exteriores.

En el tiempo que llevamos de proyecto y obra, hemos podido trabajar bajo las experiencias ya adquiridas, no obstante en algunos casos, tuvimos que afrontar problemáticas diversas para las cuales nos valimos de investigaciones particulares, caso por caso se nos presentaba nuevas inquietudes.

En la actualidad una restauración conservativa se basa en un principio que intenta remediar los daños patológicos y consolidar para conservar las estructuras existentes, evitando que sufran daños futuros. Pero sobre todo los edificios deben ser "habitados", son los cambios de usos e usuarios a través del tiempo hacen que estos inmuebles deban ser de algún modo modificados.

Es aquí donde se intenta balancear las decisiones propias del conservador, pretendiendo mantener las estructuras con la menor intervención posible, y las necesidades propias de los usuarios y comitentes que intentan mejorar sus prestaciones.

1. INTRODUCCION

1.1 RESEÑA HISTORICA

La comunidad religiosa de la merced, instalada en Córdoba desde los años de su fundación, sentía en sí cierta necesidad imperiosa y urgente al mismo tiempo de un edificio propio, separado del convento central. Los religiosos profesos, los que han emitido los votos en la orden después del año de prueba, que es lo que constituye el noviciado, estarían mejor fuera de la ciudad, en una casa separada, más adecuada a los estudios, y por aquí la formación definitiva, donde la salubridad, menor estrictez de las reglas, más tiempo disponible y menos recargo de ocupaciones y oficios domésticos, pudieran dedicarse a los cursos indispensables de estudios, que actualmente exceden en mucho a los antiguos.

...No escaseaban para esa obra ofrecimientos de donaciones, ... La limosna solicitada para esta obra y conseguida en breve tiempo, puso en condición de comprar y de hecho se compró el lote de tierra o solar donde actualmente se halla nuestro colegio León XIII. Sucedió todo lo de la relación el año 1897 hacia el final de él...[1]

Estos lotes correspondían a la sucesión del sr Isauro Arguello, era zona de quintas de riego próximas a la estación del ferrocarril. Se encontraban contiguos al canal de riego Norte y estaban poblados de bosques silvestres autóctonos. El sector se ubica en el principio de las sierras chicas, próximo a la ciudad de Córdoba (14 km). La escritura publica del 30 de mayo de 1898 en Córdoba, señala la posesión del lote 8 al reverendo padre vicario provincial fray Constancio Vallejo. Detallando que constaba de 4.000 metros cuadrados.

...El terreno fue bautizado con el nombre augusto del reinante pontífice León XIII, en homenaje al gran Papa y como reclamo de la obra colosal que se llevaría a cabo, cuya base había sido la caridad pública de Córdoba, no desmentida jamás. También se hacían frecuentes paseos a la nueva propiedad por vía de conocerla y visitarla. Era aquello una desolación en esos primeros tiempos, por lo despoblado y triste...[1]

Se comenzó a construir dos cuartos el día 2 de junio de 1898, colocando allí una familia de colonos italiano. También se realizó una compuerta propia para el abastecimiento de agua para riego. La confección de un plano del edificio se le encargó al Arq. Osvaldo Payer. Los trabajos fueron postergados, y ante las apatías de la comunidad y benefactores se realizó la bendición de la primera piedra del edificio el día 11 de agosto de 1901.



FIGURA 1 Y 2 Construcción del colegio. Cerca año 1903. Instituto león XIII. Orden de la merced.

Los trabajos empezaron a realizarse pero se abandonaron a la altura de la bovedilla de el primer salón que hacía de capilla, hasta 1911, cuando el constructor Roig edifico el costado este y se celebro la primera misa en la capilla.

El colegio siguió los trabajos constructivos, como aquellos necesarios a la vida en este lugar, se realizo un molino, se cerco el perímetro y se trabajaron las tierras para cultivo.

Una de las partes más emblemáticas del edificio es la iglesia que articula los dos claustros, esta se inauguró en el año 1927, bajo la dirección técnica de Antonio Perondi.

1.2 ASPECTOS FISICOS DEL EDIFICIO

El edificio está realizado con muros de mampostería en ladrillo cocido artesanal asentados con mortero a la cal. Los muros están de gran espesor, un promedio de 50 cm, se ensanchan en la base para apoyar sobre cimientos comunes realizados con los mismos mampuestos.

Si bien los mampuestos son variables en color y textura, la mano de obra calificada logro reproducir un muro solido y de buenas características tanto estructurales como estéticas.

Las terminaciones interiores son de revoque grueso y fino, encontrándose variedad de etapas de elaboración en los mismos.

La terminación exterior es de ladrillo visto con junta al ras. La técnica de trabajo utilizada en el conjunto alcanza en este sector un valor fundamental estético compositivo, creando cornisas, pilastras y encuadres de aberturas muy bien logradas.

La cubierta esta realizada con bovedilla, con tirantearía metálica y mampuestos cerámicos con una terminación exterior de chapa galvanizada.

Los pavimentos de mosaicos calcáreos decorados, asentados sobre mortero de asiento.

La galería esta soportada por pilares de mampostería en el lado oeste y columnas metálicas de hierro fundido en los otros lados del cuadrante del claustro.

1.3 ASPECTOS FUNCIONALES

El edificio realizado para la educación de seminaristas, el cual fue creciendo a través del tiempo, es hoy colegio primario y secundario mixto con área de retiro, salas de estar, comedor, cocina y biblioteca. Habitaciones para alquiler y las propias de los seminaristas de la Merced.

La obra corresponde a una tipología con doble claustro unidos por la iglesia (fig:3). Los claustros están rodeados de galerías y los patios han incorporado vegetación y mobiliarios acordes al uso.

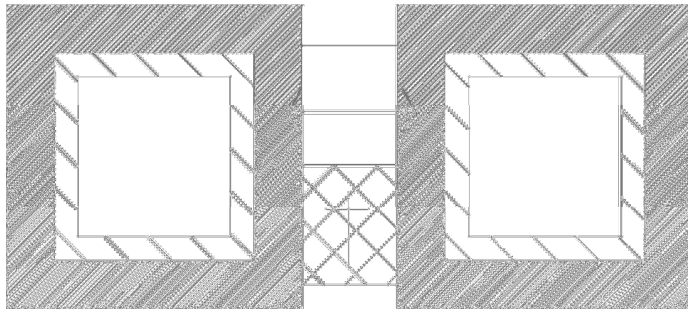


FIGURA 3 ESQUEMA.

El lenguaje es propio a las tipologías conventuales con la característica espacial de los sectores privados (habitaciones) que dan a espacios semi-cubiertos(galerías) que actúan como nexo entre el interior - exterior (patios internos)

1.4 ASPECTOS TECNICOS DE LA OBRA.

Debemos tener en cuenta que el proyecto general estaba ya planteado por el comitente y un antiguo proyectista, se nos pidió la realización técnica y constructiva para re-funcionalizar la obra. Durante las tareas de remodelación se plantearon modificaciones al proyecto original, algunos propios a las necesidades del comitente y otros trabajos adicionales y problemas a resolver en obra cuya magnitud no podía determinarse a priori en la etapa de proyecto.

En los puntos subsiguientes se detallan los trabajos ejecutados en la presente obra y que abarcaron tareas más complejas a las indicadas por el pliego original, en función de la realidad encontrada cuando se dio inicio a las tareas de remodelación.

Para una mejor organización de obra y recursos, se plantearon 4 etapas. La primera tomaba el ala oeste, la segunda el ala norte, la tercera el ala este y iglesia, la cuarta y última etapa corresponde a la planta alta del ala oeste.

El edificio presentaba un buen estado de conservación, las problemáticas patológicas más significativas tenían que ver con las humedades, tanto por ascendencia capilar como por la nula manutención de techos y desagües pluviales. La obra planteo resolver estas patologías y generar nuevos ámbitos para mejorar las condiciones habitativas del edificio, esto planteó la modificación de usos en algunos ambientes y la incorporación de instalaciones acordes a los usos actuales.

También se elaboró un proyecto de iluminación y un plan de manutención del edificio.

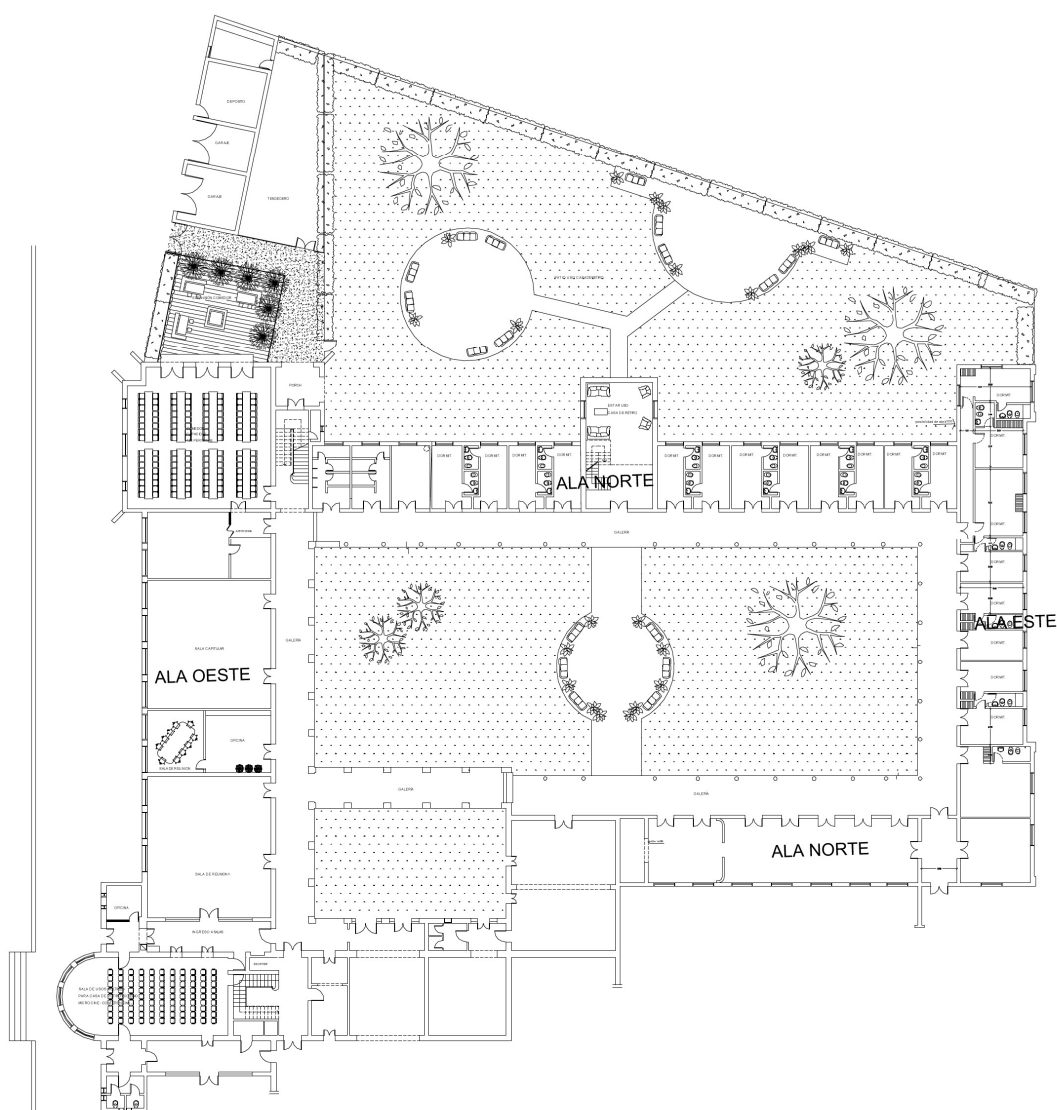


FIGURA 4: Esquema del plano de Proyecto. Casa de retiro León XIII

1.4.1 Resolución de Humedades ascendentes en muros.

El edificio está construido con mampostería de ladrillo de barro cocido y mortero a la cal, sobre cimientos del mismo material y pisos calcáreos asentados sobre contrapisos ejecutados del mismo ladrillo. En el análisis de la problemática, se detectó una capa aislante horizontal deteriorada, además el revoque existente llegaba hasta el nivel del contrapiso, generando un puente de vinculación entre la mampostería de fundación y la de elevación. El problema se presentaba en los muros y columnas perimetrales a la galería cubierta y en el espacio destinado al comedor, donde la afectación oscilaba entre los 40 cm y los 70 cm de altura desde nivel de piso.(ver fig: 5 y 6) Para resolver los problemas de capa aisladora en muros se realizó un trabajo mixto, en el que se hicieron trabajos de albañilería en los cuales se removió hasta la superficie de ladrillos, el revoque cementicio hasta los 40 u 80 centímetros del nivel de piso, dependiendo de molduras y necesidades técnicas, (ver fig 7) se realizaron inyecciones de material líquido a base de siliconas de primera marca y calidad reconocida y probada, para la obturación de los capilares del mampuesto. Para dicho trabajo se realizaron en los muros, dos filas de

perforaciones de 16 mm de diámetro, separados cada 30 cm y dispuestos en forma de tres bolillos,(ver fig: 8) se colocó el producto preparado sobre un cono a manera de embudo, sobre dichos conos se inserto una manguera que permitían hacer llegar el líquido de manera continua y pausada.

Una vez impregnado todo el sector se realizaron dos tipos de revocos, uno de mortero impermeable cementicio de 10 cm de altura, ya que los pisos de la galería no contaban con zócalos, sobre este se dejó una hendidura continua de 3 cm de altura y profundidad hasta el ladrillo,(ver fig: 9) cumpliendo la función de cámara de descompresión y liberación de humedades residuales. Sobre esta línea, se revocó con un mortero a la cal vinculándose al resto.

En los ambientes interiores no se realizó por una cuestión estética y de presencia mucho menor de humedad, la apertura del revoque para dejar respirar el muro.



FIGURA 5 Y 6:
Patologías de
humedades
ascendentes



FIGURA 7: Remoción del revoque deteriorado.



FIGURA 8: Perforación para inyecciones



FIGURA 9: Terminación revocada con hendidura de 3cm.



FIGURA 10: Terminación final.

1.4.1.2 Humedades descendentes por filtración

Las cubiertas del edificio son de chapa acanalada galvanizada que convergen en canaletas del mismo material y descargan en bajadas de caños redondos de 6 cm de diámetro sobre una fachada de ladrillos a la vista. Dentro del diagnóstico de las patologías, se detectó filtraciones en los cielorrasos y bordes superiores de los muros, todos en correspondencia con la ubicación de las bajadas pluviales y, de algunas chapas que se encontraban desprendidas por faltantes de fijaciones.

La causa de dichos problemas era la falta total de mantenimiento de limpieza, ya que las canaletas y las bajadas estaban totalmente tapadas de barro, hojas, basura y excremento de palomas. Esta patología, es recurrente en este tipo de instituciones, ya que generalmente no existe una política de seguimiento y mantenimiento en estos puntos del edificio, por lo que se planteó como resolución dos tareas a realizar, en primer lugar, se ejecutó una limpieza manual profunda donde se evidenció que las canaletas, en cuanto a su materialización, se encontraban en buen estado de conservación. Como segunda tarea, se propuso como complemento al mantenimiento, que se ha dejado expresamente se debe realizar periódicamente, suplantar las bajantes, que de por si eran de diámetro insuficiente, por gárgolas de hormigón pre-moldeados de una boca de descarga de 20 cm y, que además de mejorar las problemáticas de estancamiento dentro de los pluviales, liberan la fachada de todos los caños verticales que influían de manera negativa en su imagen estética general.



FIGURA 11 Y 12: Fachada Norte antes y después de la intervención

1.4.2 Diseño de nuevos locales.

Varios de los locales cambiaron su destinación de uso, por lo cual el sector que estaba destinado a baños se proyectó la nueva cocina, (ver fig 13 y 14) en el sector donde se encontraba la cocina, (fig: 15) se realizó el auditorio, (fig 16) y tres habitaciones que existían sobre el ala norte se proyectaron los baños y el lavadero.



FIGURA 13: Sector de baños que cambio a cocina.



FIGURA 14: Cocina final.



FIGURA 15: Sector de cocina que se proyecto el auditorio.



FIGURA 16: Auditorio

El sector donde estaba el lavadero se realizó una “sala Mate” que cumple la función de cocina rápida para la gente que se alberga en la casa de retiros y es muy utilizada para realizar las infusiones diarias de los usuarios.

Para estos nuevos locales, las necesidades propias de nuevas instalaciones produjeron la necesidad de remover pisos existentes, donde se requería y embutir los nuevos servicios en muros.

1.4.3 Re-Acondicionamiento de locales existentes.

Los sectores de comedor, sacristía, y los 12 dormitorios en el ala norte fueron re acondicionados manteniendo sus usos actuales.

Los dormitorios con baño privado, se encontraban en buen estado de conservación, tanto el área de descanso como los sanitarios.

Se optó por mantener las condiciones actuales mejorando las condiciones de terminación. Se extrajeron los cielorrasos de placas de poliuretano expandido que estaban movidas y son de una calidad inferior para sustituirlas por placas de yeso, tipo durlock. Las mismas se colocaron a una cota más alta para mejorar la abertura de las ventanas. (ver fig: 17 y 18)



FIGURA 17 Y 18: Dormitorios antes y después de los trabajos.

También se re-acondicionaron las instalaciones tanto eléctricas como de calefacción.

El sector del comedor ocupa un área de cerca 120m², este tenía problemas de capa aisladora sobre los muros perimetrales que daban al exterior, humedades de los baños que se encontraban sobre el muro contiguo y problemas en las instalaciones tanto eléctricas como las de calefacción.

Los pisos de mosaico granítico tipo Blangino se encontraban en mal estado de conservación.

Las tareas que se realizaron fueron la de extracción de todo el machimbre que escondía las humedades correspondientes al sector contiguo de baño (ver fig: 19 y 20) y se trabajó como en el sector de galería antes mencionado, sin dejar pero, la hendidura para la libre respiración.



FIGURA 19: Local comedor como se encontraba.

FIGURA 20: Humedades contiguas al local de baños.

Se realizaron las nuevas instalaciones que fueron empotradas a los muros, recomponiendo después todos los sectores con mortero a la cal y terminación de pintura latex.

Los pisos fueron removidos y se colocaron pisos graníticos de similares características al existente.



FIGURA 21: Local comedor trabajos de pisos



FIGURA 22: Finalización de los trabajos de obra.

1.4.4 Carpinterías y persianas.

Las carpinterías de la casa de retiro son metálicas o de madera. Como no han tenido un mantenimiento continuo y sistemático de las mismas, se encuentran diversidades de detalles y elementos que se decidió mantener si estaban en buen funcionamiento.

Para las carpinterías de madera se reacondicionaron aquellos sectores que podían tener faltantes de material y con cepillos plásticos se extrajeron todo resto de pinturas deterioradas dando una terminación final con protectivo natural satinado de primera marca.



FIGURA 23: Limpieza de las persianas.



FIGURA 24: Trabajos en fachada colocación de persianas y remoción de las persianas a restaurar.

Las persianas metálicas y carpintería del mismo material se cepillaron con viruta fina a mano, a modo de extraer todo residuo incoherente, acumulación de suciedad atmosférica y otros elementos que podrían perjudicar la durabilidad de las mismas. Para la terminación se pinto con pintura de esmalte sintético mate a soplete.

1.4.5 Patio, galería y fuente.

Las galerías no presentaban problemas, salvo los de capa aisladora presentados anteriormente. Por lo cual los trabajos se limitaron a mejorar las instalaciones eléctricas y dar las terminaciones de pintura tanto en muros, cielorrasos y columnas



FIGURA 25 Y 26: Galería ala norte, antes y después de los trabajos.

En el sector del patio interno al claustro se encontraba una fuente de piedra natural, característica de las sierras de Córdoba, dicha fuente presentaba diversas patologías, por un lado una fuerte colonia de bacterias con líquenes que formaban una capa espesa y dura de cerca 4cm de espesor. También la fuente presentaba problemas en el sistema de agua y fisuras y se encontraba inclinada por la presión de raíces de un pino que se encuentra en sus proximidades.



FIGURA 27: Pruebas químicas



FIGURA 28 :Terminación después de enarenado

Para resolver los problemas de agentes bactericos se hicieron pruebas químicas. De esta pruebas, pudimos detectar que el bicarbonato de amonio utilizado con compresas de celulosa al 30% removía eficientemente el sarro,(ver fig. 27) pero debido a los tiempos de trabajo que necesitaba dicho procedimiento y la urgencia para re colocar peces y plantas acuáticas en la misma, se opto por realizar un enarenado.(ver fig 28)

Dicho trabajo se produjo con arena fina del Paraná, la cual tenía una fuerte presencia de silicatos. Si bien esta opción deja el material sin las patinas producidas por el tiempo, se aceptó este método ya que la piedra no presentaba problemas en su estructura física interna.

Las grietas producidas por el movimiento de base, fueron tomadas con cemento blanco y marmolina. La fuente, también presentaba juntas cementicias en algunos sectores (producto de alguna realización posterior) fueron removidas y sustituidas por el material antes mencionado a modo de homogeneizar la totalidad de las uniones.

2. CONCLUSIONES.

La falta de políticas gubernamentales que respalden y establezcan las formas de trabajar con el patrimonio histórico construido hacen, como en el ejemplo que hemos propuesto, que los especialistas debamos concertar con las decisiones propias del comitente, y tratar de mediar una resolución en conjunto que deje satisfechos al propietario y que dentro de nuestros modos éticos de proceder, nos permita llegar a solucionar los problemas de manera correcta, sin perjudicar el edificio histórico.

Las intervenciones en los edificios que cargan una fuerte presencia patrimonial en la memoria ciudadana deben conllevar decisiones proyectuales particulares, con una mirada a la conservación real del edificando, tratando de mejorar sus condiciones físicas y funcionales.

Desde nuestra perspectiva buscamos intervenciones poco invasivas o removibles, con la idea que los edificios deben ser objetos de uso y no piezas museales. Es por ello que los arquitectos especialistas debemos mediar y dar soluciones que contengan las necesidades propias de los usuarios pero priorizando, en todos los casos, sobre la "buena Vida" del edificado histórico.

REFERENCIAS

[1] datos tomados CD multimedia de la Merced. Elaborado por el archivo histórico de la iglesia. Sr. Alfredo Furlani.